864/11

Den 28. marts 2011 blev i sag nr. 78.371:

xxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Han klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for to skader på henholdsvis tagbelægning og skotrende. Han klager endvidere over selskabets afvisning af at udbetale kontanterstatning.

Selskabet har henvist til, at erstatningen er opgjort korrekt, og at erstatningsbeløbet først kan udbetales, når der er modtaget dokumentation for de afholdte udgifter til skadernes udbedring.

Det fremgår af sagen, at den oprindelige del af den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at der i 1991 er opført en tilbygning. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/7 2009, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 14/12 2009.

Efter at have modtaget skadeanmeldelsen besigtigede selskabets bygningskonsulent den 12/1 2010 ejendommen. På baggrund af besigtigelsen anførte selskabet i brev af 9/2 2010 til klageren bl.a.:

"**Utæt tag**
Gulvvarme i tilbygning
Utæt tag

P.T. oplyser, at der er konstateret utætheder flere steder fordelt over tagfladens underside. Årsagen er først og fremmest normal ældning af eternitskiferpladerne, som med tiden krummer, så de ikke længere er helt tætte.
Den anden årsag er utæthed ved skotrende mod tilbygning, som iflg. bygningstegninger er opført i 1991. Der kan trænge vand ind mellem eternitskiferplader og metalskotrenden. Årsagen hertil kunne ikke afklares ved den visuelle besigtigelse, da det vil kræve afmontering af tagplader.

P.T. oplyser, at den del af taget, hvor de generelle utætheder er, er i husets oprindelige del fra 1970. Tagpladerne er dermed ca. 40 år gamle.

Ved beregning/fastsættelse af erstatning anvendes de vejledende regler, som fremgår af Levetidstabeller udarbejdet af Forsikring og Pension. Se evt. punkt 2 i forsikringsbetingelsernes fællesbestemmelser.

For tagbelægning af eternitskifer på tage med taghældning mindre end 35 grader er den forventede levetid kortere end hvis taghældning er mere end 35 grader. Ved taghældning mindre end 35 grader - som er tilfældet her - vurderes levetiden at være nærmest udløbet efter 25 år, idet det er kolonnen Mangelfuld vedligehold/udsat miljø, der anvendes. Se medsendte uddrag af Levetidstabeller, afsnit Eternitskifter SfB (47) - 4 - Revideret.

Tagbelægningen på den oprindelige del af huset vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt og dermed ca. 40 år gammelt. Derved må vi i henhold til de vejledende regler for levetider konkludere, at den forventede levetid må anses for at være udløbet.

En Ejerskifteforsikring dækker imidlertid ikke forhold, som består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jvf. punkt 6 i forsikringsbetingelserne for Standarddækning.

P.T. oplyser, at den bygningssagkyndige, der har udført tilstandsrapporten, i et særligt tillæg til tilstandsrapporten har oplyst, at restlevetiden for tagbelægningen er 10-20 år.
Et tillæg til en tilstandsrapport indgår ikke i forsikringsgrundlaget for Ejerskifteforsikringen, hvorfor oplysninger i tillægget alene står for den bygningssagkyndiges egen regning og ansvar. Jeg vil derfor ikke undlade at gøre dig opmærksom på, at du har mulighed for at rette krav direkte til den bygningssagkyndige for fejlagtige oplysninger i tillægget.

Med hensyn til den konstaterede utæthed ved skotrende må jeg bede dig indhente et specificeret tilbud på reparation sammen med en udførlig beskrivelse af, hvad og hvor utæthed er konstateret.

Jeg gør i den forbindelse opmærksom på, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kr., som vil blive fratrukket i vores kommende udbetaling i sagen."

Klageren fremsendte herefter tilbud på udskiftning af skotrenden, idet det ikke var muligt at foretage reparation.

Ved brev af 16/4 2010 anerkendte selskabet at afholde udgiften til udskiftning af skotrenden, men med et fradrag på 70 % pga. værdiforringelse. Selskabet henviste til, at skotrenden hidrørte fra tilbygningen i 1991 og således var 19 år gammel.

Klageren var utilfreds hermed og anførte i mail af 21/4 2010 bl.a.:

> "Codans synsmand P.T. har anerkendt at skotrenden er fejlkonstrueret.
>
> Desuden har S.C. fra D. VVS konstateret: *'Årsagen til utæthederne ved skotrenden skal findes i konstruktionen. Den eksisterende* skotrende er lavet med *et* overlæg *til skifferstenene på* max *10 cm. Dette* overlæg *er for kort, idet man ikke kan* være *sikker på at skifferstenens samlinger* er over et så *kort stykke.* Endvidere *er der ikke et ombuk på bagkanten af overlæget'* Citat fra overslag fremsendt til Codan.
>
> Herfor kan der vel ikke være tvivl om at der er en fejlkonstruktion i skotrenden.
>
> Det jeg ønsker at klage over er, at Codan ikke dækker den fulde overslagspris. I begrunder dette med tagbelægningens og skotrendens alder. Der bliver henvist til levetidstabel fra Forsikring & Pension, tagbeklædning sfb 47 - Eternitskifer.
>
> Jeg er meget uforstående over denne henvisning, da jeg ikke kan se hvad eternitskiferens levetid har at gøre med den utætte fejlkonstruerede skotrende. Skotrendens er som bekendt fejlkonstrueret og desuden ikke lavet af eternitskifer.
>
> I levetidstabel fra Forsikring & Pension står der: '*Anvendelse af tabellerne - Tabellerne angiver levetid for bygningsmaterialer og ikke bygningskonstruktioner'.* Jeg kan derfor ikke se hvordan I kan anvende denne levetidstabel til at vurdere min bygningskonstruktion.
>
> Hvis Codan ønsker at fastholde at dagsværdien af skotrenden skal findes ud af denne tabel ønsker jeg at gøre opmærksom på at jeg gjorde forsikringen opmærksom på skaden i år 2009 dermed er alderen 18 år, og jeg er således uforstående over dækningsgraden på 30 %."

Ved brev af 21/5 2010 anerkendte selskabet at dække 50 % af udgiften til udskiftning af skotrenden og 20 % af udgiften til udskiftning af tagbelægningen.

Den 20/5 2010 er sagen indbragt for nævnet, der har fremsendt klagen til selskabet den 27/5 2010.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal udbetale en højere erstatning for skaden vedrørende tagbelægningen, og at selskabet skal dække udgiften til udskiftning af skotrenden uden fradrag for værdiforringelse. Klageren har endvidere gjort gældende, at selskabet skal udbetale beløbet kontant, så han selv kan udbedre skaden. Han har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det jeg ønsker at klage over er, at Codan ikke dækker den fulde overslagspris. Codan begrunder dette med tagbelægningens og skotrendens alder. Der bliver henvist til levetidstabel fra Forsikring & Pension, tagbeklædning sfb 47 - Eternitskifer.
Jeg er meget uforstående over denne henvisning, da jeg ikke kan se hvad eternitskiferens levetid har at gøre med den utætte fejlkonstruerede skotrende. Skotrendens er som bekendt fejlkonstrueret og desuden ikke lavet af eternitskifer.
I levetidstabel fra Forsikring & Pension står der: *'Anvendelse af tabellerne - Tabellerne angiver levetid for bygningsmaterialer og ikke bygningskonstruktioner'.* Jeg kan derfor ikke se hvordan Codan kan anvende denne levetidstabel til at vurdere min bygningskonstruktion.

Hvis Codan ønsker at fastholde at dagsværdien af skotrenden skal findes ud af denne tabel ønsker jeg at gøre opmærksom på at jeg gjorde forsikringen opmærksom på skaden i år 2009 dermed er alderen 18 år, og jeg er således uforstående over dækningsgraden på 30 %."

Efter yderligere korrespondance mellem parterne vedrørende klagerens indhentelse af supplerende tilbud, fradrag for værdiforringelse på grund af alder samt hans ønske om kontanterstatning har selskabet i brev af 18/11 2010 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført, at fradraget i erstatningen på 80 % for så vidt angår tagbelægningen og 50 % for så vidt angår skotrenden er i overensstemmelse med Forsikrings & Pensions levetidstabeller. Selskabet har endvidere anført, at erstatningen ikke kan udbetales, før der er modtaget dokumentation for de afholdte udgifter til skadernes udbedring.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvordan fastsættes erstatningen?**
Erstatningen svarer til det beløb (nyværdi), det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.
…
Er det skaderamte forringet p.g.a. slid og ælde, eller er det ikke forsvarligt vedligeholdt, kan Codan gøre fradrag for værdiforringelse. Fradraget kan dog først ske, når der er konstateret en forringelse på mere end 30 %, sammenholdt med sædvanlig forsvarligt vedligeholdte genstande."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet - henset til tagbelægningens og skotrendens alder - ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har foretaget afskrivning som sket.

Da klageren ikke har fremlagt dokumentation for de afholdte udgifter til skadernes udbedring, kan nævnet heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatningsbeløbet kontant.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klager får ikke medhold.

Poul Sørensen